

資料－3

広島地方合同庁舎防災棟（仮称）整備等事業 附帯事業の実施条件（案）

第1 本書の目的

事業者は、国有財産法（昭和23年法律第73号）に基づき、行政財産である本敷地又は本施設の用途又は目的を妨げない限度（「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」（昭和33年1月7日蔵管第1号）（以下「行政財産取扱い基準」という。）第1節第1に規定のとおり。）において、駐車場の一部等を有効活用し、自らの収益に資する事業（以下、当該事業を「附帯事業」という。）を行うことができる。

附帯事業は、本事業（特定事業）からは分離し、事業者自らの責任において実施するものであり、リスクの負担に関して国及び本事業に与える影響を極力排除することが求められる。

なお、附帯事業は要求水準として求める事項ではないため、第二次審査資料において提案がない場合や、実施条件を満たさない提案であっても欠格となることはない。

第2 実施条件

1. 基本的な考え方及び共通条件

（1）附帯事業の実施に係る基本的な考え方

1) 駐車場利活用に係る考え方

附帯事業は、主に国有財産法第18条第6項に基づく使用許可による駐車場利活用に係る提案を想定する。

使用許可は本敷地の全ての駐車場を対象とし、本敷地の駐車場台数から国が使用する260台を除く台数を駐車場利活用として使用することを可能とする。駐車場利活用として想定されるエリアは別紙のとおり。駐車場利活用は令和9年度からの開始を前提とするが、施設整備期間中の駐車場利活用の対象エリアの状況によっては令和10年度～令和12年度の間で業務開始を提案することも可能とする。

2) 駐車場利活用において想定される使用用途

駐車場利活用について、例えば、以下のようないくつかの使用が想定されるが、使用用途はこれに限ったものではない。

- ・時間貸駐車場（本敷地の駐車場台数から国が使用する260台を除く台数について、来庁目的の駐車場利用者の利用を妨げない範囲において時間貸しを可能とする）
- ・シェアサイクルの設置
- ・カーシェアの設置
- ・EVポートの設置
- ・太陽光発電設備の設置

（2）附帯事業の実施に係る共通条件

- ① 本事業の目的及び本施設の用途を勘案し、次のa)からb)までに類する用途についてはその設置を認めない。

- a) 騒音・振動・塵 埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - b) 犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他本施設や街区の品位や価値を損なう用途
- ② 自らの収益に資する施設（以下「附帯施設」という。）の計画にあたり、次の a) から c) までに掲げる施設形態は認めない。
- a) 国への返還後に本施設の構造躯体の改変が必要となる施設形態
 - b) 行政サービスの提供に支障をきたす恐れのある施設形態
 - c) 本施設の各部におけるセキュリティやアクセスに悪影響を与える形態
- ③ 附帯事業については、独立採算により実施することとし、事業者は、サービスを受けた利用者から、直接その対価を收受する。
- ④ 附帯事業に係る初期投資、光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費、運営費等の一切の費用は事業者の負担とする。また、附帯施設の整備により、登記費用等が追加的に発生する場合についても当該費用は事業者の負担とする。
- ⑤ 附帯事業の実施に伴う次の a) から b) までに掲げる費用については、本施設と附帯事業との区分を行った上で、附帯事業において負担すること。
- a) 附帯施設の実施に伴い、本施設に消防用設備他の設備に付加される内容がある場合は、付加される設備系統一式の整備費と維持管理費相当額
 - b) 附帯施設の営業時間と本施設の開庁時間、新設附属施設の開放時間が異なることなどによる、本施設の光熱水費の増加分
- ⑥ 附帯事業は関係法令等（関連する施行令、施行規則、条例等を含む）の範囲内で実施しなければならない。
- ⑦ 事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯事業の管理・運営を委託することを可能とする。
- ⑧ 国有財産の使用に関する条件の詳細については、行政財産取扱い基準による。
- ⑨ 附帯事業を開始しないこと又は途中で終了すること（以下、「終了等」という。）は原則認めないが、附帯事業開始後 5 年を経過した時点で、国との協議によって合理的な理由により事業内容の変更もしくは終了等がやむを得ないと判断された場合、国の承諾を条件に、事業内容の変更もしくは終了等を認める。
- ⑩ 附帯事業に係る貸付契約又は使用許可の終了後、事業者は自らの負担により、国が指定する期日までに附帯施設を解体・撤去し、国による負担を伴わず貸付又は使用許可対象範囲に隣接する部分の用途と一体的な活用が可能な状態（以下、「原状回復」という。）にして返却しなければならない。具体的な原状回復の計画については、第二次審査資料において具体的な明示を求める。

2. 形態別の条件

（1）国有財産法第 18 条第 6 項に基づく使用許可により実施する場合

国有財産法第 18 条第 6 項に基づく使用許可により駐車場の利活用等を行う場合は以下のとおり。

- ① 事業者は、本施設又は本敷地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）を受け、本施設又は本敷地を一時的に利活用する附帯事業を行うことができる。ただし、行政財産である本施設の整備費用を国が負担するという点に留意し、業務要求水準書等に定める本施設として必要な機能・面積を確保・整備したうえで、「その用途又は目的を妨げない限度」において本施設又は本敷地の一部に有効活用できる部分がある場合において附帯事業としての使用を認めるものとする。
- ② 国は、事業者に対して国有財産法第18条第6項の定めるところにより本施設又は本敷地の一部について使用許可を行う。なお、使用条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式13によるものとする。
- ③ 使用許可是、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、事業者に私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要が生じた場合には、許可を取り消すことがある。
- ④ 附帯事業の内容については、行政財産である本施設又は本敷地に関する公共性、公益性、中立性に反せず、一時的又は限定期的な活用であることにより公務遂行上支障が生じないような事業内容であることが求められる。
- ⑤ 許可期間は原則として5年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は更新を行う。
- ⑥ 使用料は年1回の前払い式で毎年度改定とし、使用料は「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」（昭和33年1月7日蔵管第1号）により、相続税評価額を基に民間精通者の意見価格等を加味して算定する方法または不動産鑑定評価による方法により国が設定する。国は通年による使用許可を前提とした使用料を設定し、使用許可期間中、事業者は24時間365日営業活動を行うことを可能とするが、駐車場の使用許可における以下の来庁者等の駐車場料金は無料とする。参考使用料については、【参考資料5-14】「参考使用料について」を参照すること。なお、国の要請により事業者の使用日数や使用面積に変動が生じる場合、国は適切な方法により使用料を調整する。
- ・官用車両
 - ・一般来庁者車両
 - ・その他発注者が指定する車両
- ⑦ 来庁目的の駐車場利用者が駐車場を利用できるように、来庁目的以外の駐車場利用者数を管理できる仕組みを国に提案し、具体的方法については国と協議のうえ決定すること。
- ⑧ 国有財産法第18条第8項の規定により借地借家法の適用対象外である。また、使用許可是私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
- ⑨ 事業期間終了後、事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。
- ⑩ 災害時など、国が必要とする場合は、使用許可の対象外とする。
- ⑪ 国は、駐車場利活用の対象台数を5年毎に見直すことができる。

- ⑫ 上記①～⑪にかかわらず、長期安定的な行政財産の有効活用の観点から国が必要と認めた場合、国有財産法第18条第2項第4号に基づき事業者に対して本施設の一部を貸付けすることができる。貸付の方式は原則として借地借家法第38条に定められる定期建物賃貸借、貸付期間は最長で本事業の事業終了日までとし、更新はなく、引き続き貸付けを行う場合、再契約となることに留意すること。その他、貸付条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式10によるものとする。
- ⑬ 附帯事業に関して事業者から駐車場の利活用に係る提案がなかった場合、又は提案で使用しない範囲がある場合、第三者に対し、国が直接使用許可を行う場合がある。なお、これに伴い本事業の警備業務に含まれる駐車場管理に係る要求水準を見直す可能性がある。

(2) その他の手法により実施する場合

事業者は附帯事業の目的に合致し、施設計画を工夫することによって駐車場以外に生まれた敷地の土地と建物を有効活用する場合は、上記（1）以外の貸付により附帯施設を伴った上で附帯事業の実施を提案することを妨げない。ただし、本敷地は、「都市計画法」（昭和43年法律第100号）第11条の規定に基づき「一団地の官公庁施設」に指定されており、第54条第3項において当該地区の建築物の階数及び構造について制限されているため、附帯施設を伴う場合は、以下の施設整備条件に基づいて提案を行うこと。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条の許可申請を行うこと
- ② 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
- ③ 主要構造部が木造、鉄骨造又はコンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

以上